

| 科目名 | 区分 | 学籍番号(在学時) | 氏名 |
|-----|----|-----------|----|
| 民法  |    |           |    |

13

設問1 (引用条文は民法)

1. Xは、Yに~~は~~対し、貸借借契約終了に基づき債権的請求権として本件店舗の明渡請求することが考えられる。

5 この根拠は、Yが(株)XYに本件建物を転貸したことにあり(612条1項、2項)。

2. Yは、(株)XYは、法人であり、その株主はYが1割、妻が2割所有しており、Yと(株)XYは同一であるから、転貸にあたるといって反論する。

10 3. さらに、Yの反論が妥当であるか検討する。

612条第2項の趣旨は、信託関係を基礎とする貸借人の保護を図るため、契約の拘束力から解放を認めたとある。

人が変われば人の信も失われるという考えが根本にあるのだと聞いて、貸借の2つは同一と認めます。

15 この趣旨からすると、「第3者」といえるためには、貸借人の管理に及ばない別個の人格を有する者をいうと考えよう。

背信性ないし信頼関係を基礎に論述(92A)もいいます。

4. 本件(株)XYは、別個の法人格を有する者であるから、業務の執行は役員に委ねられるべきで、Yの管理に及ばず、「第3者」にあたるとも考えよう。

役員も代表取締役はY(6A)、おとく(妻)は他に役員といふことも認められます。

20 しかし、Yは8割の株式を所有し、妻が2割と合わせて全(株)XYの全株式を所有している。業務執行は役員に委ねられるというといえども、株主は合会社の所有者という立場から、役員を管理すべき立場にある。

25 そうだとすると、実質的に見れば、Yと(株)XYは同一の人格といえるため、(株)XYは「第3者」として認められず、Yの反論が妥当である。

1 ページ

裏面へ



3号」にあてはないといいよ。

よ2、XはYに対し、無断転貸を理由に  
借家借契約を解除することや、表題中3条3号、  
本件建物の明渡請求は認められぬ。

5 5. もともと、本件契約は一時使用目的(借地  
11/ 借家法40条)であるから、これを理由に解除し、  
明渡請求はできない。

10 (2) 仮しに、一時使用目的の借家借(第3章)の規  
定の適用を排除していうため、借家入者も了解し  
ていることから、解除を認めると不都合があることも考  
えられよ。

しかし、40条は「明渡せよ」と規定しているため、一時  
使用目的か否かは、契約内容に照らし客観的に判  
断されるべきである。

15 (3) 本件XY間における本件店舗の本件契約の  
契約期間2年、第4月18日までであり、かつ敷  
金36万円を交付しており、賃料および敷金金  
は此隣の使用物件と同等のものである。

20 そうすると、客観的に見れば本件契約は期間の  
定めある建物の賃貸借である(借地借家法2条)。  
したがって、~~本件~~期間満了1ヶ月前から6ヶ月前ま  
で更新しない旨の通知(此等)のため(同条1項中  
文)XはYに対し、2030年11月の時点で  
25 25 以上により、XはYに対し本件建物の店舗の  
明渡しを求めよとすべきである。

設問2

1. Xは(第1項)XYに対し所有権(206条)に基づ  
30 30 物权的请求権としての本件店舗の明渡請求、

Yに対し賃貸借終了に基づく债权的請求とし

5は著しくしり  
少し短くしり  
思いつく。

正当事由を必要とする  
と思いつく。

2 ページ

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。



高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

| 科目名 | 区分 | 学籍番号(在学時) | 氏名 |
|-----|----|-----------|----|
| 民法  |    |           |    |

評価(ABCD)

反論の地位違つてはめを金め、釣ひに引かす(よく)。いふ。いふ。いふ。

説明1でも書いたら、背信性や信託関係破壊は抗弁の名目といふ子のそこの用語を用いべとあるはず。

|    |                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 2. 本件店舗の明渡請求よりこととを差支うれり                                                                                          |
|    | 2. Yは、(特)XYは「第三者」(612条2項)に当たるといふため、解除は認められず。Xの請求に理由がなと反論する。                                                      |
| 5  | (特)XYはYの占有権原を援用し、Xの請求に理由がなと反論する。                                                                                 |
|    | 3. まず、(特)XYの反論を初めに検討するに、Yの反論が認められることとが前提となる。                                                                     |
|    | 222. Yの反論の当否につき検討する。                                                                                             |
| 10 | まず「第三者」(612条2項)該当性は、説明1で述べた基準に従い判断する。                                                                            |
|    | 4. 本件Yは、さらにモビルXYの店内にある在庫品、備品一切を売却し、本件店舗を月20万円を転貸ししているため、母YのXに対する賃料を控除すると、月20万円の利益を得ている。                          |
| 15 | そうすると、要するに、在庫品、備品の販売、処分等には必要と認められる関係にあるといえ、Yの管理が及ばず、人路の同一性は否定される。                                                |
|    | もとより本件店舗の転貸の際、全株主も取締役名義を区からY夫婦に譲り渡したうえで、(特)XYに変更していることと、Yの管理事実のもとで区が管理執行しているとも差支うれり、                             |
| 20 | しかし、Yと区は <sup>2030</sup> 平成20年度末までに全株主と取締役を区に戻すことも合意している。これを前提とすると、転貸にかかわる「第三者」該当性を回避するたぐの便法であるといえ、引換の人路であるといえる。 |
| 25 |                                                                                                                  |

3 ページ

裏面へ



二二才で考へると  
元長91才361才  
思ひます。

10

15

20

LXC



# 高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

| 科目名 | 区分 | 学籍番号(在学時) | 氏名 |
|-----|----|-----------|----|
| 民法  |    |           |    |

| 評価(ABCD) |
|----------|
| C        |

〔設問〕

1. Xは、Yとの間で、2020年8月1日に締結した賃貸借契約（以下、「本件契約」という）を民法612条2項に基づき解除し、Xに対して本件店舗の明渡しを求めることが考えられる。以下では、Xのこのための請求が認められるかについて検討する。

賃貸借契約の終了に  
基づく請求を答230

2. 民法612条2項に基づいて解除をするための要件は、

①、②は厳密には  
解除の要件ではないが  
賃貸借契約の終了に基  
て返還請求の要件が成  
立する。

① 賃貸借契約の締結 ② ①に基づく目的物の引渡し、  
③ 賃借人が民法612条1項に違反して第三者に賃借物  
の使用又は収益をさせたことである。

3. XとYは2020年8月1日に本件契約を締結し  
（①の充足）、Yは本件店舗の引渡しを受けた（②の充足）。

契約に基づく引渡しが行  
われている（引渡し）。  
「差支」と書く方が良  
い。

1) 民法612条1項によれば、賃借人は、賃借人の  
承諾を得なければ、賃借物を転賃することができない。  
本問において、~~本件店舗の賃借人は~~ Yは本件店舗を

「(株)YY」に転賃していたが、Xは商店会発行の新名簿で  
初めてこの事実を知ったことから、本件店舗の転賃についてX

の承諾がなかったといえる。よって、Yの説明によれば、  
Yは2020年5月から本件店舗を「(株)YY」に転賃しており、  
現在は2020年8月であることから、「(株)YY」は2年以上  
本件店舗を占有しているということになる。したがって、

記載に誤りはないで  
構、少し長いように  
思いますが、

③の要件も充足される。

よって、XはYに対して本件契約を解除し、Yに対して  
本件店舗の明渡しを求めることができる。

4. Yの反論

Yは、Xの承諾を得ないで本件店舗を転賃  
しているのは事実だが、XY間の信頼関係は良好で  
破壊されていないので、Xの解除権が認められないと

1 ページ  
裏面へ



反論するべきが考えられる。

民法 612条一項によれば、賃借物を譲渡に転賃する  
ためには 賃借人の承諾が必要であり(1項)、承諾のない  
転賃が行われた場合、賃借人は当然として契約を  
5 解除することができる(2項)。しかし、賃借借契約は  
賃借人・賃借人間信頼関係に基づいて締結されること、  
例外的に、賃借人と転賃人は実質的に同一人物で  
ある場合など、例外的に信頼関係が破壊されていると  
認められる場合、賃借人の解除権が認められる。

良いと思います。

10 本問において、本件店舗賃貸の転賃は Y から「(株)YY」  
に転賃するという形で行われている。しかし、Y は税務対策  
のため「モバイル YY」店を「(株)YY」に法人化したこと、  
2) Y が「(株)YY」の代表取締役となり株式の8割を  
Y の妻が 取締役で株式の2割を所有していること、3) Y は

これをどう評価して  
いるのか。

説明している良いので  
いい。

15 「(株)YY」は Y の個人会社であると説明していること、4)  
賃料は Y 個人名義で振り込まれていたことから、Y と「(株)YY」  
は実質的に同一人物であると評価するべきである。

したがって、本問において、XY 間の信頼関係が  
20 破壊されていると認め、Y の本件店舗明渡請求は  
認められない。

全体の流れは良い、  
と思います。  
あと、事実の羅列に  
なっている、  
もう少し評価を多く  
にすると思います。

## 設問 2

### 1. Y に支払う請求。

25 設問 1 の事情と異なり、本問において、Y は本件店舗を  
まわりの第三者 Z に転賃している。(X の承諾を得る)

また、Y の当初の説明は虚偽であること(2項)  
判明した。したがって、XY 間の信頼関係が  
破壊されていることを指す例外的事実が存在  
しない。したがって、XY 間の信頼関係が破壊されている  
30 という Y の主張は認められず、X は本件契約を解除し、

正確には XY が転賃人  
です。そして、Y の説明  
が虚偽であることを税務  
対策が目的です。  
Y が継続して使用してい  
る(2項)に注意している  
2711 にも触れたい。

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。

(612条2項)  
民法



高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

| 科目名 | 区分 | 学籍番号(在学時) | 氏名 |
|-----|----|-----------|----|
| 民法  |    |           |    |

| 評価(ABCD) |
|----------|
|          |

Yに対して本件店営庫の明渡しを求めることができる。

2. Zに対する請求。 ~~YYです。~~

(1) ~~本件契約の解除が認められ~~ Xが本件契約を解除した場合。

5 Zに対する本件店営庫の転貸はXの承諾なしに行われ、違法である(民法612条1項)ため、Zは本件店営庫を占有する権原を有しない。したがって、XはZに対して本件店営庫の明渡しを求めることができる。Zは ~~これを~~ YZ間の賃貸借契約を理由にこれを拒むことができる。

解除してはならず、背信性の解除は占有正権原を基礎とするので、YYに明渡しを求めることはできず。

(2) Xが本件契約を解除しない場合

15 A) Xは本件契約を解除せず、YZ間の転貸を事後的に承諾することができる。この場合、YZ間の転貸は適法である(民法612条1項)。

15 イ) 適法な転貸がこれに該当する場合、転貸人、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う(民法613条1項)。

20 ~~本問において~~、本件契約に基づく賃料は月18万円に、このように、YZ間の転貸借契約に基づく賃料は月20万円である。

ウ) YZ間の転貸は適法とこれに結果、ZはXに対し、~~は~~ YはXに対して負う債務の限度で直接履行する義務を負う。

25 民法613条1項に基づいて、したがって、XはZに対し、そのXに対する債務の限度である月18万円を支払うことを求めることができる。

以上

3 ページ

裏面へ

|    |  |
|----|--|
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 5  |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 10 |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 15 |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 20 |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 25 |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
|    |  |
| 30 |  |

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。



高等司法研究科 法律文書鍊成講座 解答用紙

| 科 目 名 | 区 分 | 学籍番号(在学時) | 氏 名 |
|-------|-----|-----------|-----|
| 民法    |     |           |     |

評価(ABCD)

13

第1 [設問1] について

1. XはYに対して、本件店舗の所有権に基づき返還請求  
権としての明渡請求として、本件店舗の明渡しを求める。

本件請求が認められるためには、① Xが本件店舗を所有していること、② Yが本件店舗を占有していることが必要である。

×は、本件店舗を1階に有する本件建物を所有しているから、本件店舗も所有しているといえる(①充足)。Yは本件店舗においてモバイル・ショップ「モバイルyy」店を営業しているから、本件店舗を占有しているといえる(②充足)。

2.  $X$  の上記請求に対し  $Y$  は、占有権原を有すると反論すると考えられる。

2020年8月1日、XとYは本件店舗の賃貸借契約を締結した。そして、本件契約は継続し、更新され2030年11月の時点においても好継続している。よってYは賃貸借契約に基づき占有権原を有している。

ろ、Yの反論に於てXは、Yの無断転貸~~に基づき~~  
を理由とした本件契約の解除(民法612条2項)  
の意思表示をし、Yが占有権原を失うと主張する。  
(以下法名略)

Yは、2028年5月<sup>から</sup>本件転舗を(株)YYに転貸し  
 ている。~~YY(株)YY~~<sup>Yと</sup>(株)YYは別人経営であり、「第三者」に  
 あたる。(株)YYは「モバイルYY」を営業するため、本件  
 店舗を「使用」していたといえる。さらに、Xは、2030  
 年8月に、本件建物がある商店会発行の新名簿で  
 「モバイルYY」店の営業主が「(株)YY」となっていること  
 に気がつき、Yを問いたがしてはいぬ。Yと(株)YYの  
 転貸を知ったのであるから、転貸の承認はしていなかっ

占有正権厚の主張が  
 容易に予測されますので  
 貸賃借契約の終了に  
 差つて当初から請求すべ  
 じす。  
~~またとも長く所有権~~  
 なくとも、非権の請求権  
 について長く審判する  
 思ひます。

念のためです。所有権人  
として認められるために  
① 賃貸借契約の締結に  
加え、② ①に差つく引当  
金が必要で。

→ ここが重要で、

こも長ずまふ。



たといえる(612条1項)。

よって、Xの解除の主張は認められそうに思える。

4 しかし、賃貸借契約は継続的な人的関係に基づく契約であるから、一般的に解除の規定が適用されるとしても、貸借人との間の信頼関係が破壊されたと認められる事情がなければ解除が認められないと解する。

~~本件において、Xは本件建物の老朽化と高層ビルの建築構想~~

10 本件において、(株)YはYが代表取締役となり株式の8割を、Yの妻が取締役で株式の2割を所有している個人会社であることから、~~Yと(株)Yは実質的に同一の主体であったといえる。実際~~ 実際

15 転貸後の賃料もY個人名義の銀行口座から振り込まれていたことから、Yと(株)Yは実質的に同一の主体であったといえる。加えて、Xは本件建物の老朽化と

高層ビルの建築構想について話し、いずれ解除する旨を約束しているが、~~その内容は具体的に~~

20 その時期や具体的な立退きの方法についてはなかったのであるから、借地借家法28条の正当事由も認められない。

~~よって~~ よって信頼関係が破壊されているとはいえない。

25 55以上より、Xの解除の主張は認められず、Xの請求は認められない。

第2 設問2について

1. (株)Yに対する主張

30 (1) XはYに対し、所有権に基づき本件店舗の明渡請求をする。X所有、(株)Y占有は認められる。

そもそも一般的に解除の規定ではありません。  
無断転貸を理由とする解除が認められるとすると、趣旨により制限される流れを記載しよう。

節税対策での法人化であること、実質の経営をYが行っていることにも触れよう。

おしよ正当事由が認められる理由が、あえて書き加えてよいと思います。  
又量的にどの程度にとらえておけば問題ないとは思いますが。



# 高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

| 科目名 | 区分 | 学籍番号(在学時) | 氏名 |
|-----|----|-----------|----|
| 民法  |    |           |    |

| 評価(ABCD) |
|----------|
|          |

それを転借権は  
上正権原に当然に  
依るという。  
主権上正として、  
消滅する転借権での  
ことを主張する必要  
が有ります。

むしろ隠匿行為と  
していることを厭う  
所良いです。

解除されない権限  
は有りという。

本件店舗に関して  
の設問ですので、  
不当利得の返還は  
不要です。

3 ページ

裏面へ

(2) (株)Yは、2028年5月の転貸に基づき占有権  
原を主張する。

(3) 一方、Xは本件契約の無断転貸を理由と  
する債務不履行の解除(612条2項)に基づき、

(株)Yは占有権原を失ったと主張する。

本件において、転貸契約時には全株式を取締  
役名義をZからY夫婦に移し、商号を(株)Yに  
したという事情はあるものの、元々はZが経営し全  
株式を保有する別会社であったこと、平成30年度末  
という本件転貸契約からほどほどして、全株式と  
取締役名義をZに戻すこともあわせて合意されて  
いたことを考慮すると、Yと(株)Yが実質的に  
同一主体であったといえる。

よって、XY間の貸借契約における継続的な  
人的信頼関係が破壊されていたといえる。

そして、XY間の貸借契約が解除された場  
合、Yは(株)Yに対し適法に転貸する権限  
を失うのであるから、(株)Yの占有権原は  
消滅する。

(4) 以上より、Xの(株)Yに対する本件店舗の明け渡  
し請求は認められる。

2.Yに対する主張 (703条、704条)

(1) XはYに対し、不当利得返還請求として、Yが  
(株)Yから得た賃料の半額借料2万円の2028  
年5月から2030年11月までの合計60万円の支払を  
請求する。

(2) 不当利得返還請求の要件は①受益②損失



③ 法律上の原因がないこと、④ 受益と損失の因果関係にある。

Yは差額2万円を貸し、Xは差2万円分の収益を得ることで済んだ。①②充足。YとXの間では通常の貸借関係があるが、XとY間には存在しない③充足。~~因果~~として、受益と損失の因果関係も認められる④充足。

(3) よって、~~また~~ XのYに対する不当利得返還請求は認められる。

以上

~~2. Y(株) Xに対する不当利得 ②~~

~~(1) XはYに対して、不当利得に基づき損害賠償~~



## 【全体講評】

### ①信託関係破壊の法理について

今回の問題は、賃貸物件の無断転賃の事案について、請求の根拠となる訴訟物が正確に示されていることを前提に、信託関係破壊の法理の規範を使つての正確な当てはめができるかを問う問題でした。

一般に、無断転賃の事案では、無断転賃があれば、民法612条2項で原則として解除が認められるものの、信託関係破壊の法理で解除が認められる場合を限定させる、と理解されております。このように、無断転賃における信託関係破壊の法理の考え方はやや特殊であり、賃料不払い事案や用法遵守義務違反の事案における信託関係破壊の法理と少し考え方が異なります。

そのため、無断転賃における信託関係破壊の法理の論証は、民法612条2項の趣旨を示した上で、上記原則、例外をしっかり示してほしいところでした（残念ながら、私が見た起案の限りでは、この点について指摘できていた方は0でした。）。賃貸借契約における信託関係破壊の法理は、司法試験でも頻出の論点ですので、この論点の理解はしっかりと復習しておいてください。

### ②条文の引用

みなさんの答案の中では、「無断転賃の禁止」「612条1項に反し」という記述が目立ちました。民法612条1項の標目では、「転賃の制限」とあり、本文も、「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、…転賃することができない。」と規定されています。そのため、612条が定めているのは、“転賃をしたければ、ちゃんと賃貸人の承諾を得てください”というもので、制限を超えて転賃の禁止まで求めているのかと言われると少し違和感があります。限られた時間の中で条文引用を端折りたくなる気持ちはよくわかりますが、できる限り条文に寄り添う形での記載を目指してください（また、日頃から条文に則するように勉強すると、理解も深まります。）。